

Перечень проблем, возникших в связи с принятием Федерального закона № 218-ФЗ (краткое описание)

№	Наименование проблемы	Краткое содержание
1.	Закон не позволяет финансировать строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, которые расположены вне границ земельного участка, предусмотренного под строительство дома/ группы домов в пределах одного разрешения на строительство	<p>Расходование денежных средств на строительство инженерных сетей социальных и транспортных объектов допускается Законом только в рамках одного разрешения на строительство. Такие затраты по Закону нельзя разделить пропорционально между несколькими объектами, строящимися по разным разрешениям, даже если они расположены в границах одного элемента планировочной структуры. Строить такие объекты можно только при условии единого разрешения на строительство, в едином комплексе с жилым зданием, в рамках одного земельного участка и одного комплекта проектной документации.</p> <p>Как правило, такие элементы планировочной инфраструктуры как кварталы, микрорайоны застраиваются поэтапно. Сооружение объектов в них производится по разным разрешениям на строительство. Земельные участки выделяются под каждый объект до получения разрешения на строительство с целью последующего оформления прав собственности. Бремя финансирования расходов по строительству объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в таких проектах, как правило, ложится на застройщика и распределяется на все запланированные к продаже жилые и коммерческие помещения.</p> <p>Осуществляя застройку первого этапа такого проекта в рамках одного разрешения на строительство, по Закону застройщик теряет возможность финансировать и строить указанные объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры за счёт денежных средств, привлекаемых для строительства других этапов по отдельным разрешениям на строительство.</p>
2.	Реализация проектов комплексного освоения территории (КОТ), развития застроенных территорий (РЗТ), комплексного развития территории (КРТ), в том числе на частных землях, с использованием механизмов долевого строительства будет невозможна	<p>Реализация проектов комплексного освоения территорий (КОТ), развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территории (КРТ) невозможна в рамках одного разрешения на строительство. Застройщики, которые выиграли аукционы КОТ, РЗТ, КРТ со сроками завершения проектов после 2018 года, не смогут завершить такие проекты в случае, если планировалось частичное или полное привлечение средств граждан по ДДУ. Комплексный подход к развитию территорий не сможет быть реализован и на частных землях.</p>

3.	<p>Установленные Законом нормативы (размер собственных средств, размер обязательств застройщика, лимиты авансирования и лимиты расходов по отдельным статьям затрат) не соответствуют сложившейся структуре расходов застройщиков. Перечень направлений использования средств застройщика, указанный в Законе, не содержит некоторых жизненно важных направлений, без которых завершение проекта по строительству невозможно</p>	<p>Установленные Законом финансовые нормативы – 10% собственных средств для начала привлечения средств дольщиков; 10% накладных расходов и фонда оплаты труда застройщика; 1% обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств дольщиков; 30% авансирования – не применимы к застройщикам, которые осуществляют строительство собственными силами, не соответствуют сложившейся практике работы добросовестных застройщиков и приведут к невозможности финансирования проектов по строительству многоквартирных домов.</p> <p>Перечень направлений использования средств застройщика, установленный в Законе, не содержит некоторых жизненно важных направлений, без которых завершение проекта по строительству невозможно. Например, приобретение прав на земельные участки, строительство объектов общего пользования и расходы по их подключению к сетям инженерной инфраструктуры.</p>
4.	<p>Необоснованные ограничения правоспособности застройщика: запрет на совершение сделок, привлечение финансирования, запрет профессии, запрет участия в НКО</p>	<p>Закон устанавливает запрет на совершение сделок, не связанных со строительством в пределах одного разрешения (продажа или залог построенных ранее квартир и т.д.).</p> <p>Установлен запрет на привлечение займов, кредитов, ссуд, выпуск облигаций, векселей. Это ограничивает источники финансирования строительства (а значит, сокращает его темпы) и не позволяет устранять кассовые разрывы, имеющие место в обычной хозяйственной деятельности застройщика.</p> <p>Установлен запрет профессии для руководителя и главного бухгалтера застройщика, если они ранее владели долей в уставном капитале застройщика-банкрота, даже в случаях, когда такой застройщик не привлекал денежные средства по ДДУ или исполнил все обязательства перед дольщиками.</p> <p>Закон устанавливает невозможность участия застройщика в обществах взаимного страхования ответственности застройщиков, в некоммерческих объединениях застройщиков и строителей (застройщик не сможет стать участником создания строительной СРО).</p>
5.	<p>Закон создает предпосылки для необоснованной зависимости Застройщиков от недобросовестных потребителей и юридических компаний («потребительский экстремизм»)</p>	<p>Отказ одного дольщика от подписания акта приемки-передачи квартиры, в т.ч. по надуманным основаниям, или объективным причинам (спор о вступлении в наследство) может парализовать работу застройщика (невозможно использовать прибыль от текущего проекта и невозможно начать новый проект по строительству многоквартирного дома).</p>

6.	<p>Неприемлемые риски осуществления предпринимательской деятельности для застройщиков в рамках требований Закона. Презумпция виновности застройщика</p>	<p>Наличие у застройщика недоимки по налогам и сборам, даже непреднамеренной и незначительной, автоматически делает деятельность застройщика неправомерной.</p> <p>Право на привлечение денежных средств граждан по Закону утрачивается застройщиком с момента возникновения недоимки по налогам. Сложившаяся практика работы органов ФНС предполагает, что недоимка выявляется спустя длительное время после ее возникновения. В этой связи по уже заключенным ДДУ гражданин может потребовать от застройщика немедленного возврата переданных ему ранее средств, уплаты в двойном размере процентов от суммы использования этих средств и возмещения причинённых убытков за период, в течение которого застройщик добросовестно осуществлял строительство. Возникновение недоимки также влечет действия со стороны контролирующего органа по уведомлению Росреестра, который останавливает регистрацию новых ДДУ.</p> <p>Федеральный закон 218-ФЗ ликвидировал для застройщиков возможность нахождения в иной стадии, кроме конкурсного производства. Таким образом суд, принимая решение о начале процедуры банкротства, сразу же переводит ее в стадию конкурсного производства, которая предполагает внешнее управление компанией. В том числе и в случае, когда имеются лишь признаки неплатежеспособности (субъективный анализ цифр из отчетности, представленной в суд Фондом, а также сведения банка о попытках совершения нецелевых платежей, которые также могут быть субъективными), но не установлен факт неплатежеспособности.</p> <p>Практика рассмотрения исков о банкротстве действующих застройщиков показывает, что введение стадии «наблюдение» в большинстве случаев завершается прекращением производства по делу.</p>
7.	<p>Закон нарушает сложившуюся практику решения проблем уже существующих обманутых дольщиков: достройка проблемных объектов через масштабные инвестиционные проекты становится невозможной</p>	<p>Принятые во многих субъектах РФ законы о достройке проблемных объектов через реализацию «масштабных инвестиционных проектов» (МаИП) должны быть отменены. Это один из немногих действующих механизмов помощи гражданам, уже пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков. МаИП предполагает, что альтернативный застройщик получает на конкурсе безвозмездно новый земельный участок и обязательство по достройке проблемного объекта. Альтернативного механизма Закон не предлагает.</p>

8.	Отсутствует механизм исполнения застройщиком гарантийных обязательств по ранее введенным домам	<p>После завершения строительства многоквартирного дома и передачи квартир гражданам возникают гарантийные обязательства застройщика. Однако Закон препятствует их исполнению: отсутствует соответствующее направление целевого расходования. Если совокупный размер требований по гарантийным обязательствам превысит 1% от стоимости строительства нового проекта, то такие требования станут препятствием для его начала.</p> <p>Кроме того, если после завершения строительства застройщик начал новый проект, то в рамках его исполнения предъявленные к застройщику требования по уже введенному дому не могут быть исполнены в силу прямого запрета на осуществление операций по расчётному счёту застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства нового объекта.</p>
9.	Противоречия с имеющимися долгосрочными обязательствами, в т.ч. вытекающим из ранее заключенных контрактов на строительство для государственных или муниципальных нужд	<p>Многие добросовестные застройщики имеют заключённые ранее государственные контракты на выполнение подрядных работ. Указанные контракты заключены на торгах и не допускают замену исполнителя. Сроки исполнения таких контрактов могут превышать срок вступления в силу ограничений, накладываемых на застройщика по Закону (1 июля 2018 года).</p> <p>Указанные застройщики также могут иметь заключённые договоры комплексного освоения территории (КОТ). Такие договоры также заключены на торгах и не допускают замены застройщика иным лицом.</p> <p>При наличии государственного контракта на подрядные работы и/или договора КОТ добросовестный застройщик попадает в неразрешимую юридическую западню. Не прекратив исполнение государственного контракта (договора КОТ), застройщик попадает под запрет привлечения средств граждан в соответствии с требованиями Закона. В случае одностороннего прекращения исполнения гос.контракта (договора КОТ), застройщик будет включён в реестр недобросовестных поставщиков, что означает также запрет на привлечение средств граждан.</p> <p>Кроме того, застройщик для исполнения требований Закона должен досрочно погасить долгосрочные кредиты и займы, в том числе полученные под залог имущества застройщика. Погасить облигации.</p> <p>Большинство таких застройщиков не смогут осуществлять деятельность по строительству с привлечением средств граждан после 01.07.2018.</p>

10.	<p>Увеличение стоимости строительства в связи с увеличением налоговой нагрузки, которая возникает при вынужденном разделении многопрофильных строительных компаний – застройщиков</p>	<p>Закон приведёт к возникновению НДС по платежам между юридическими лицами в результате запрета застройщику осуществлять производство стройматериалов.</p> <p>Возможно также возникновение НДС на доходы застройщика в связи с тем, что Законом не предусмотрена существующая в настоящее время возможность выделения в цене на квартиру стоимости услуг застройщика (которые НДС не облагаются).</p> <p>Увеличивается налоговая нагрузка на застройщиков по налогу на прибыль в результате невозможности в налоговом учёте совместить убытки от строительства социально-значимых (убыточных) объектов и коммерчески успешных (прибыльных) объектов из-за введения принципа «один застройщик – одно разрешение на строительство».</p>
11.	<p>Ограничения прав застройщиков при работе с уполномоченными банками. Ограничения возврата уплаченных взносов в компенсационный фонд. Проблемы в банковском секторе. Двойной банковский контроль при работе по схеме эскроу</p>	<p>Требования, установленные Законом, могут привести к полной зависимости застройщика от банка в силу нормы о единственном банковском счёте. Застройщик не сможет сменить банк при том, что размер комиссии банка Законом не ограничен. Законом не предусмотрен момент завершения процедур банковского контроля – даже после ввода объекта в эксплуатацию, когда риски нецелевого расходования отпадают. Не допускается возврат взносов, уплаченных в компенсационный фонд, в случае уменьшения цены ДДУ, а также при прекращении ДДУ по любому основанию, кроме отказа сторон от совершения сделки.</p> <p>Можно констатировать отсутствие достаточного количества специалистов по строительному контролю в банковском секторе. Отсутствие сроков проверки уполномоченным банком целевого назначения платежей. Отсутствие ответственности уполномоченного банка за ошибки, допущенные при проверке целевого расходования платежей и возникающие негативные последствия для застройщика.</p> <p>Список уполномоченных банков может не совпадать со списком банков, имеющих право работать с застройщиками по схеме счетов эскроу. Обязанность застройщика открыть расчётный счёт в уполномоченном банке сохранена даже при работе с эскроу. Вследствие этого возникнет двойной банковский контроль. При этом уполномоченный банк будет контролировать целевое расходование кредитных средств, выданных другим банком.</p>

12.	Предоставление исключительного права на привлечение средств дольщиков только хозяйственным обществам приведёт к сокращению объёмов жилищного строительства	Закон устанавливает возможность привлечения средств дольщиков исключительно только хозяйственными обществами (ПАО, АО, ООО). В отдельных субъектах РФ до 20% долевого строительства осуществляется фондами, ФГУПами, МУПами, учреждениями, казёнными предприятиями.
13.	Дублирование предоставления информации в Единую информационную систему жилищного строительства, Фонд, орган контроля, размещение на сайте застройщика	Согласно требованиям Закона застройщик обязан размещать в Единой информационной системе ту же информацию, которую он обязан размещать на своем сайте. Таким образом, одна и та же информация будет дублироваться в двух источниках. При этом установлены штрафы за непредоставление информации или ее недостоверность, как для размещения на сайте, так и для информации, направляемой в ЕИС. Таким образом, штрафы «задвоены». Согласно Закону по запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчетность и неограниченный объем документов, подтверждающих достоверность данных. При этом право на аналогичный запрос имеют органы контроля за долевым строительством. Место для представления информации должно быть единым.
14.	Закон устанавливает чрезвычайно короткие сроки составления и раскрытия бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщиков	Законом установлена обязанность застройщиков по составлению и раскрытию промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности в срок не позднее 5 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода. Такой срок не соответствует требованиям законодательства о бухгалтерском учёте: срок для составления, опубликования и/или направления в уполномоченные органы промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 30 дней.
15.	Прогнозируются негативные социальные последствия для работников отрасли	Формула «один застройщик – одно юридическое лицо»; требования о разделении видов деятельности для застройщиков, которые являются многопрофильными предприятиями; риски неожиданной остановки деятельности добросовестных застройщиков в результате субъективных оценок со стороны банков, Фонда, контролирующего органа, незначительных недоимок, означает, помимо прочего, прекращение трудовых отношений с сотрудниками в рамках одного юридического лица, а также трудоустройство в нескольких юридических лицах по совместительству. Возникает социальная незащищённость сотрудников, работающих в строительной отрасли.

16.	Закон не учитывает масштабы компаний, занимающихся строительством домов блокированной застройки	Требование 10 000 м ² площади невыполнимо для подтверждения соответствия требованиям застройщика, осуществляющего строительство домов блокированной застройки (таун-хаусы).
17.	Выявлены возможные схемы злоупотребления при создании «специализированного застройщика» в соответствии с требованиями, изложенными в Законе	<p>Федеральный закон № 218-ФЗ ввёл понятие «специализированный застройщик», однако для указания слов «специализированный застройщик» в наименовании достаточно внести изменения в учредительные документы. Прогнозируется возможность создания с минимальными затратами компании, которая присвоит себе статус «специализированный застройщик» и начнет привлекать средства граждан, не имея цели осуществлять строительство. Основными учредителями такой компании могут выступить организации, не имеющие достаточного опыта в строительстве (фирмы – однодневки). Требования закона могут быть исполнены формально путем включения в состав учредителей с минимальной долей застройщика, обладающего соответствующим опытом. Опытный застройщик не будет нести ответственность по обязательствам вновь созданного «специализированного застройщика». Средства граждан и учредителей из такой компании могут быть выведены через авансы по договорам подряда.</p> <p>Появляется новая ниша незаконной предпринимательской деятельности – торговля фирмами, формально соответствующими требованиям к «специализированным застройщикам».</p>

Предложения по корректировке 218-ФЗ:

Для решения обозначенных выше проблем предлагается скорректировать механизмы работы в секторе долевого строительства по следующим направлениям:

1. Разрешить застройщику одновременное осуществление строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.

2. Разрешить застройщику осуществление иной деятельности, совершение сделок и осуществление операций по расчётному счёту в целях, не связанных напрямую с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и иных объектов в пределах одного разрешения на строительство.

3. Разрешить застройщику иметь несколько расчётных счетов. Отменить требование о работе с уполномоченным банком в случаях, когда застройщик работает по схеме эскроу, или целевой кредит предоставлен банком, не являющимся уполномоченным банком.

4. Регламентировать процедуру банковского контроля, установить его порядок и пределы, а также ответственность уполномоченного банка за допущенные нарушения. Предусмотреть прекращение банковского контроля с момента первой регистрации перехода права собственности во введённом в эксплуатацию объекте долевого строительства.

5. Расширить допустимые источники финансирования долевого строительства: разрешить привлечение средств в форме кредитов, займов, ссуд, выпуск облигаций, векселей, возможность получения независимых гарантий.

6. Исключить возможность внесудебного приостановления деятельности застройщика на основании уведомления контролирующего органа.

7. Вернуть стадию «наблюдение» в процедуру банкротства застройщиков.

8. Предусмотреть запрет профессии только в случаях, когда банкротство застройщика повлекло невыполнение его обязательств перед участниками долевого строительства.

9. Дифференцировать требования к опыту участия в строительстве и площади введённых в эксплуатацию объектов для различных категорий застройщиков, учесть опыт строительства домов блокированной застройки и иных объектов долевого строительства.

10. Исключить требование об указании в наименовании застройщика слов «специализированный застройщик».

11. Заменить требование о наличии денежных средств на расчётном счёте требованием о подтверждении вложения застройщиком 10% собственных средств в проект до начала его строительства (по аналогии с требованиями банков). Синхронизировать с требованиями по наличию 10% собственных средств застройщика.

12. Отменить требование к размеру обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (не более 1% от проектной стоимости строительства).

13. Вернуть допустимый размер задолженности застройщика по налогам – 25% балансовой стоимости активов застройщика, который в полной мере отвечает обычным условиям предпринимательской деятельности хозяйствующих субъектов и установлен также в законодательстве о градостроительной деятельности, о контрактной системе, о концессионных соглашениях.

14. Расширить допустимые направления расходования денежных средств, привлечённых застройщиком по договорам долевого участия, в том числе на: приобретение земельных участков и уплату основной суммы долга и процентов по кредитам, полученным на их приобретение; приобретение долей в уставных капиталах хозяйственных обществ в целях приобретения прав на земельные участки; оплату платежей за смену видов разрешенного использования земельного участка; строительство и финансирование строительства объектов социальной, инженерной, коммунально-бытовой и транспортной инфраструктуры; исполнение гарантийных обязательств и устранение недостатков объекта долевого строительства.

15. Предусмотреть возможность распределения затрат на строительство объектов социальной, инженерной, коммунально-бытовой и транспортной инфраструктуры между объектами долевого строительства, строящимися по разным разрешениям, но в границах одного элемента планировочной структуры.

16. Вернуть механизм возмещения затрат застройщика на строительство многоквартирных домов, понесённых до момента заключения первого договора долевого участия.

17. Исключить установленный частью 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ 10% лимит на расходование средств застройщика на оплату услуг банка, оплату труда, оплату услуг управляющей компании, рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, аренду.

18. Повысить допустимый совокупный размер авансовых платежей застройщика. Уточнить процедуру банковского контроля при осуществлении авансовых платежей.

19. Расширить основания возврата взноса (части взноса), уплаченного застройщиком в компенсационный фонд.

20. Отменить запрет на участие в имуществе некоммерческих организаций (в частности, ассоциаций застройщиков и СРО).

21. Вернуть возможность определять цену договора долевого участия как сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

19. Расширить основания возврата взноса (части взноса), уплаченного застройщиком в компенсационный фонд.

20. Отменить запрет на участие в имуществе некоммерческих организаций (в частности, ассоциаций застройщиков и СРО).

21. Вернуть возможность определять цену договора долевого участия как сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

22. Установить принцип «единого окна» для размещения застройщиком информации о своей деятельности. Исключить двойную нагрузку по обеспечению информационной открытости застройщика и убрать двойную ответственность за предоставление идентичной информации.

23. Привести в соответствие действующему законодательству установленные Федеральным законом № 214-ФЗ сроки составления и раскрытия промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

24. Регламентировать объем представления информации по запросу Фонда и контролирующего органа, а также процедуру запроса и подготовки ответа.

Президент НОСТРОЙ

А.Ю. Молчанов

Президент НОЗА

Л.А. Казинец

Член Президиума
генерального совета «Деловой России»

Д.М. Селедчик

Исполнительный директор
Клуба инвесторов Москвы

В.И. Преображенский